



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates der Sitzung vom 31. Oktober 2023

158 16.04.1 Initiativen, Anfragen

### **Einzelinitiative «Zukunftsorientierte Raumplanung für Schule und Tagesbetreuung»; Empfehlung zur Ablehnung; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Am 27. Juni 2023 reichte Werner Bosshard, Bachmattstrasse 12, 8618 Oetwil am See, zusammen mit vier weiteren stimmberechtigten Unterzeichnenden folgende Initiative gemäss §§ 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) in der Form der allgemeinen Anregung ein:

#### ***Initiative für eine "Zukunftsorientierte Raumplanung für Schule und Tagesbetreuung" Initiativtext***

*Bevor einzelne Kredite für die Projektierung, Planung und Ausführung von Neu- und Umbauten vorgelegt werden, ist den Stimmberechtigten ein Kredit für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes mit Machbarkeitsstudien und Kostenschätzungen für die durch die Schule und die Tagesbetreuung von Kindern genutzten Räume zum Entscheid vorzulegen. Diese Planung soll die nächsten 10 - 15 Jahre abdecken. Für die Entscheidungsfindung sollen mindestens zwei Hauptvarianten für die nötigen Räume dargestellt werden.*

#### ***Begründung***

*Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2022 angekündigt, dass die Gemeinde Oetwil am See in den nächsten Jahren mehr als Fr. 45 Mio. in den Unterhalt und die Erweiterung von Liegenschaften und Sportanlagen der Gemeinde investiert werden müssen. Das erste Projekt, die Sanierung des Schwimmbades Eichbühl ist bereits im Gange. Weitere Projekte sollen in den Jahren ab 2024 folgen. Die Notwendigkeit von Unterhaltsinvestitionen und gewissen Erweiterungsbauten wird nicht bestritten. Im Bereich der Liegenschaften, die von der Schule (inkl. Tagesbetreuung) genutzt werden, ist für die Stimmberechtigten aber keine zusammenhängende, langfristig orientierte Planung zu erkennen. Bevor einzelne dieser Projekte geplant und realisiert werden, sollen die Stimmberechtigten die Möglichkeit erhalten, über ein langfristig orientiertes Gesamtkonzept mit Machbarkeitsstudien und Kostenschätzungen (unter Berücksichtigung allfälliger Verkaufserlöse und Betriebskosten) für die durch die Schule und die Tagesbetreuung von Kindern genutzten Räume zu befinden. Erst danach sollen die einzelnen Bauvorhaben realisiert werden. Mit dieser Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen vermieden werden.*

*Diese Einzelinitiative wurde von nachfolgenden Stimmberechtigten eingereicht (Scan der Originalunterschriften inkl. Rückzugsklausel):*

Name und Vorname (handschriftlich und möglichst in Blockschrift)	Wohnadresse (Strasse/Hausnummer)	Unterschrift (eigenhändig)
1. <i>Bosshard Werner</i>	<i>Badmattstr. 12</i>	<i>Bosshard</i>
2. <i>Zeier Thomas</i>	<i>Glänzdirt 108</i>	<i>Zeier</i>
3. <i>Nef Hans</i>	<i>Neuhus 5</i>	<i>Nef</i>
4. <i>Roider Daniel</i>	<i>Eichbühlstr. 28</i>	<i>Roider</i>
5. <i>Schlund Marc</i>	<i>In der Reichlen 4</i>	<i>Schlund</i>

Bosshard	Werner
Zeier	Thomas
Nef	Hans
Roider	Daniel
Schlund	Marc

Die obengenannten Stimmberechtigten können diese Initiative mit einer von der Mehrheit unterzeichneten schriftlichen Erklärung an den Gemeinderat Oetwil am See bis zur Anordnung der Urnenabstimmung oder der Abstimmung in der Gemeindeversammlung vorbehaltlos zurückziehen.

## 2. Gültigkeit der Initiative

Unter dem Aspekt der wohlwollenden Auslegung zugunsten der Initianten, nach dem Grundsatz «im Zweifel für den Initianten», wurde die Initiative mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 19. September 2023 für gültig erklärt.

## 3. Erwägungen

Der Gemeinderat hat mit der in der Initiative geforderten Erstellung eines Gesamtkonzeptes über die zukunftsorientierte Raumplanung für Schule und Tagesbetreuung bereits 2020 begonnen. Zur Unterstützung hat er dem dafür spezialisierten Büro «Schul Raum Entwicklung» aus Wetzikon den Auftrag für die Prozessbegleitung erteilt. Phasengerecht wurden von 2020 bis 2021 umfassende Abklärungen zum Bedarf und Bestand gemeinsam mit verschiedenen Architekten, Fachleuten Baumanagement und Vertretenden von Schule und Betreuung vorgenommen. Anschliessend wurden in einer weiteren Phase von 2021 bis 2023 mit Vertretenden der Schule das Nutzungskonzept erarbeitet und Varianten inklusive Kostenschätzungen entwickelt.

Die Annahme der Einzelinitiative würde bedeuten, dass der gesamte Schulraumentwicklungsprozess neu aufgerollt werden müsste und sich die gesamte Investitionsplanung um weitere drei Jahre nach hinten verschieben würde. Diese Verschiebung würde in der Schule zu schwerem Raumangel führen und es würden kostspielige Provisorien zur Überbrückung dieser drei Jahre gebaut werden müssen.

Nachfolgend unter Punkt I - III werden das komplexe Verfahren sowie die Resultate des bereits erstellten Gesamtkonzeptes erläutert. Unter Punkt IV ist der Terminplan für die nächsten drei Jahre dargestellt. Im Punkt V geht der Gemeinderat auf Details der Initiative ein und zeigt auf, welche Auswirkungen die Annahme der Initiative hätte.

### I. Vorbereitung Schulraumplanung

Für die Schulraumplanung und die Planung der Tagesbetreuung fanden vertiefte Abklärungen in unterschiedlichen Themenfeldern statt. Entsprechend wurde ein grosser Personenkreis in die Planung miteinbezogen. Damit trotz dieser Komplexität eine gute Strategie entwickelt werden konnte, war für die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten Erfahrung und Fachwissen in der Schulraumplanung notwendig, welches in Form des externen Beratungsbüros aus Wetzikon zur Verfügung stand.

Die Schulraumentwicklung gliedert sich typischerweise in sieben Phasen (Phase 0 – 6) und orientiert sich dabei am Phasenmodell des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Phasengerecht werden, gemäss Abbildung 1, Abklärungen getätigt und Lösungen entwickelt, wodurch die Strategieplanung schrittweise erfolgreich aufgebaut werden kann.

Phase	Phase 0	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	Phase 6
Bezeichnung	Initialisierung	Strategische Planung	Vorstudien	Projektierung	Ausschreibung	Realisierung	Bewirtschaftung
Aufgaben	01 Objekt- und Portfolio-betrachtung, Bedürfnisformulierung	11 Lösungsstrategien (Variantenentwicklung)	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudien 22 Auswahlverfahren	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Baubewilligungsverfahren, Auflageprojekt	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	61 Betrieb 62 Erhaltung
Resultate	Prognose, Bedarfsanalyse, Zustandsanalyse inkl. Energie, Erdbeben, Brandschutz, Denkmalpflege, etc.	Gesamtkonzept inkl. Anforderungen an Räume und Gebäude, Kostenschätzung Projektierungskredit	Projektpflichtenheft, Gutachten Sicherheit, Geologie, Flora und Fauna, Schadstoffe, etc. Planende	Baubewilligung Baukredit	Techniken und Materialien Ausführende	Ausführungsplanung Realisierung	
Kostengenauigkeit		Erfahrungs- und Vergleichswerte	± 30% - ± 25%	VP ± 15%, BP ± 10%			

Abbildung 1: Phasen Schulraumentwicklung

Die Phasen 0 und 1 sind bereits abgeschlossen und werden nachfolgend unter Punkt II und III detailliert beschrieben.

## II. Phase 0, Initialisierung

### a. Analyse Bestand und Bedarf

Anlässlich der Phase 0 wurde der Bestand aller Räumlichkeiten von Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie der Tagesbetreuung analysiert und mit dem Bedarf verglichen.

#### Analyse Bestand

Im ersten Schritt wurden Zustandsanalysen aller schulisch genutzten Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese Liegenschaften wurden durch Fachleute vor Ort inspiziert und die einzelnen Bauelemente nach ihrem Zustandswert beurteilt. Auf dieser Basis wurde die mutmassliche Restlebensdauer pro Bauelement ermittelt. Die notwendigen Sanierungsarbeiten und die daraus entstehenden Sanierungskosten konnten mit dieser Grundlage errechnet werden. Die Priorisierung der Investitionen erfolgte mit Hilfe dieser Zustandsanalysen und dem Sanierungsbedarf.

#### Analyse Bedarf

Parallel dazu wurden Schulräume mit dem Betriebskonzept der Schule verglichen. Durch die Gespräche mit Lehrpersonen und Vertretenden der Schule konnten Nutzungsanforderungen an der Quelle ermittelt werden. Es wurden einerseits Grösse und Qualität der Räume betrachtet, andererseits aber auch die Eignung für die vorgesehene Nutzung.

Damit die Schülerzahlenentwicklung über die nächsten zehn Jahre in der Schulraumplanung aufgenommen werden kann, wurde eine umfassende Schülerprognose für die nächsten zehn Jahre erstellt.

### b. Resultate

#### Resultate Zustandsanalyse

Fragen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und ihrem Erneuerungsbedarf wurden durch eine spezialisierte Unternehmung erörtert, deren Beantwortung im Jahr 2020 vorlagen. Diese Analysen attestieren dem Portfolio eine mittlere Note. Anpassungen bezüglich Energie, Brandschutz, Hindernisfreiheit, Erdbeben, Sicherheit, etc. sind mit Ausnahme des Dienstleistungszentrums (DLZ) an allen Bauten vorzunehmen. Es ist somit der richtige Moment, ein Gesamtkonzept zu entwickeln und dieses in Etappen umzusetzen. Die Zustandsanalysen bieten den ersten Anhaltspunkt für die Priorisierung der Sanierungsbauten.

### Resultate Bedarfsanalyse

Die Sekundarschule benötigt zusätzliche Unterrichtsräume mit dazugehörigen Materialräumen. Für Therapie und Tagesstruktur fehlen Räume. Grundsätzlich ist die Anlage nicht behindertengerecht bzw. nicht hindernisfrei.

Die Primarschule weist gegenwärtig das grösste Defizit an Unterrichtsräumen auf, insbesondere fehlen Gruppenräume und Lernzonen in der Nähe der Klassenzimmer, wie sie für einen zukunftsfähigen Unterricht benötigt werden. Weiter sind Flächen für die Vorbereitung und die Hindernisfreiheit nicht gegeben.

Den Kindergärten fehlen die Gruppenräume, genügend grosse Materialräume und teilweise sind Räumlichkeiten für Vorbereitung und Aufenthalt für die Lehrpersonen gar nicht vorhanden. Das MOMINA ist aktuell in der ehemaligen Hauswartwohnung im Schulhaus Dörfli eingerichtet. Die Einrichtungen wie Küche und Toiletten entsprechen nicht den Anforderungen und es fehlt an genügend Aufenthaltsräumen für die betreuten Kinder.

Mit den aktuellen Schülerzahlen besteht gemäss den Empfehlungen der Bildungsdirektion / Baudirektion des Kantons Zürich für Schulhausanlagen auf allen Stufen bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein zusätzlicher Schulraumbedarf. Die Schülerzahlen werden nach heutiger Prognose in den kommenden zehn Jahren um ca. 100 Schülerinnen und Schüler anwachsen, was weiteren Raumbedarf generiert. Dieses Wachstum wird durch die bereits heute bekannten Bauvorhaben in der Gemeinde bestätigt.

Für die Primarschule beträgt der zusätzliche Raumbedarf somit 600 m<sup>2</sup>, für die Sekundarschule 300 m<sup>2</sup> und für das MOMINA mindestens 100 m<sup>2</sup>.

Die Analyse über den Bestand und Bedarf wurde in einem 59-seitigen Schlussbericht zusammengefasst und an der Gemeinderatssitzung vom 8. Juni 2021 genehmigt. Der Gemeinderat hat die erwarteten Schülerzahlen und den steigenden Bedarf für das MOMINA zur Kenntnis genommen und die Mängel an den Liegenschaften erkannt. Umgehend hat er daraufhin die nächste Phase der Schulraumplanung, die Phase 1, strategische Planung, freigegeben.

### **III. Phase 1, Strategische Planung**

#### **a. Variantenentwicklung**

In der Anfangsphase der strategischen Planung wurde festgelegt, dass nicht primär Neubauten, sondern Sanierungen und Erweiterungen bestehender Gebäude für die Deckung des künftigen Raumbedarfs der Schule vorgenommen werden sollen.

Anlässlich der Phase 1 wurden Lösungsvarianten zur Deckung des Raumdefizits entwickelt. Hier wurden die steigenden Schülerzahlen, der Sanierungsbedarf sowie die räumlichen Anforderungen aufgrund veränderter pädagogischer Konzepte berücksichtigt. Aus den entwickelten Varianten wurde nach Erstellung einer Grobkostenschätzung jene Variante zum Gesamtkonzept ausgearbeitet, welche den unterschiedlichen Bedürfnissen am besten entspricht.

Bevor Varianten entwickelt wurden, haben die Primar- und Sekundarschule ihre pädagogischen Werte und Unterrichtsmethoden dargestellt. Nebst der Fachkompetenz sollen auch die Personal-, Sozial- und Methodenkompetenzen der Schülerinnen und Schüler gefördert werden. Ihre unterschiedlichen Bedürfnisse sollen durch mehr Individualisierung berücksichtigt werden können. Resultierend aus diesen Gesprächen konnten folgende qualitative und quantitative Anliegen formuliert werden:

- Förderung in Halbklassen und Kleingruppen
- Bedarfsgerechte Unterstützung und Therapien
- Räumlichkeiten für kreatives und musikalisches Wirken
- Gemeinschaftsräume unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrads
- Praktische Einrichtungen für Lehrpersonen und Schulleitung

Vertretende der Behörden, Verwaltung und Schule haben anschliessend in mehreren Schritten Lösungsvarianten für den zukünftig bereitzustellenden Raum erarbeitet. Die Variantenentwicklung wurde unter Sicherstellung höchster ökonomischer Effizienz vorgenommen. Wo nötig, werden die Bestandsbauten mit präzisen Eingriffen den Bedürfnissen angepasst. Aus den entwickelten Varianten wurde aufgrund ihrer Qualitäten die Vielversprechendste ausgearbeitet und mithilfe von Kostenfolgen und einer Terminplanung zu einem Gesamtkonzept ergänzt. Dabei wurden die Bedürfnisse der Sekundar-, der Primarschule, des Kindergartens und des MOMINA auch bezüglich Etappierung umfassend berücksichtigt.

#### **b. Gesamtkonzept**

Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Gebäudebestand, welcher zwar einigen Sanierungsbedarf aufweist, die Anforderungen aber quantitativ und qualitativ ohne sehr grosse Baumassnahmen gut erfüllen kann. Die Anpassungen an die Nutzerbedürfnisse können sowohl im Rahmen von Sanierungspaketen oder aber auch losgelöst davon vorgenommen werden. Weiter verfügt die Gemeinde über genügend Landreserven für den Fall, dass Provisorien oder Neubauten realisiert werden sollten. Dies erlaubt der Gemeinde einen flexiblen und pragmatischen Umgang.

Falls die geplanten Sanierungsmassnahmen für die Schule vor der Realisierung der weiteren Gemeindeinvestitionen (z.B. Werkhof) ausgeführt werden können, könnte der Raumbedarf auch während der Übergangszeit durch geschickte Rochaden im gemeindeeigenen Baubestand gedeckt werden.

Zögert sich die Erweiterung der schulisch genutzten Räumlichkeiten jedoch hinaus (aufgrund erneuter Erstellung eines Gesamtkonzeptes oder weil andere Projekte vorgezogen werden), werden Provisorien unumgänglich. Dies wollen der Gemeinderat und die Schule möglichst vermeiden, weil provisorische Lösungen finanziell nicht nachhaltig und betrieblich umständlich sind. Für das MOMINA ist in der Zwischenzeit durch das Zumieten einer Wohnung eine Übergangslösung gefunden worden, welche für ca. zwei Jahre ausreichen sollte.

Der nachfolgende Ablauf skizziert das optimale Vorgehen der favorisierten Lösungsvariante:

1. Um möglichst schnell und effizient dem Rummangel zu begegnen, soll zuerst das Schulhaus Dörfli saniert und für sechs Primarklassen umgebaut werden. Das Schulhaus befindet sich im Inventar der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten werden ohnehin in den nächsten Jahren erfolgen müssen. Solange die Schülerzahlen noch nicht zu hoch sind, kann das Schulhaus Dörfli dann provisorisch auch durch den Kindergarten genutzt werden, wenn Kindergärten ersetzt oder saniert werden.
2. Der Ersatzneubau des Kindergartens Gusch sollte zügig angegangen werden. Solange der Kindergarten Breiti 3 leer steht, kann der Kindergarten während der Bauzeit dort untergebracht werden. So können finanziell aufwendige Provisorien eingespart werden.

3. Die beiden Schulgebäude Breiti 1 und 2 können mit einfachen Fluchttreppen und -balkonen inkl. je einem Lift schnell und kosteneffizient den Bedürfnissen der Sekundarschule angepasst werden.
4. Die Erweiterung des Blattenachers bildet der letzte Schritt der Umsetzung des Gesamtkonzepts der Schulraumplanung. In welcher Art und Weise die Erweiterung vorgenommen werden soll (Aufstockung oder Erweiterungsbau), wird noch vertieft evaluiert. Dieser Entscheid eilt vorerst nicht, weil die oben genannten Massnahmen dringender sind und einige Jahre zur Umsetzung beanspruchen.
5. Für den Ausbau des MOMINA sind verschiedene Varianten möglich, welche durch den zukünftigen Bedarf beeinflusst werden. Auch diese Varianten werden noch vertieft evaluiert.

Die Variantenentwicklung und die dazugehörigen Pläne sind im Schlussbericht vom 10. Januar 2023 zusammengefasst worden. Anschliessend wurde die Investitionsplanung gemäss diesen Ergebnissen überarbeitet. Bei der Terminierung der Projekte wurde zudem darauf geachtet, dass der Schulbetrieb auch während der Bauzeiten der verschiedenen Projekte immer funktioniert. Parallel zu den Schulgebäuden werden koordiniert die Verwaltungsgebäude saniert.

An der Informationsveranstaltung vom 18. September 2023 über die Investitionsplanung wurden der Terminplan, die einzelnen Projekte, sowie das weitere Vorgehen vorgestellt.

Die entwickelten Lösungsvarianten können den notwendigen Schulraum bereitstellen und sind auch aus wirtschaftlicher Sicht für die Gemeinde Oetwil am See tragbar. Der Gemeinderat hat daher umgehend die nächste Phase 2, Vorstudien, für die ersten umzusetzenden Projekte freigegeben. Diese sollen weiter ausgearbeitet werden, so dass anschliessend die Projektierungskredite an der Gemeindeversammlung eingeholt werden können.

#### **IV. Terminplan; Gesamtkonzept Gesamtübersicht 2023-2035 und Teilübersicht 2023-2027**

In den nachfolgenden Tabellen sind sowohl Grossprojekte wie auch Kleinprojekte aufgelistet. Grossprojekte sind in zwei Phasen unterteilt, zuerst muss die Phase A (orange Markierung) verwirklicht werden, anschliessend kann die Phase B (blaue Markierung) realisiert werden. Diese Phasenunterteilung hängt mit den Abhängigkeiten zusammen, z. B. muss zuerst durch die Erweiterung Werk- und Feuerwehrgebäude zusätzliche Nutzfläche entstehen, bevor der Breitihof saniert werden kann, da der Breitihof wegen Platzmangels bereits als Lagerfläche für die Werke genutzt wird. Die Kleinprojekte sind mit grüner Farbe dargestellt.

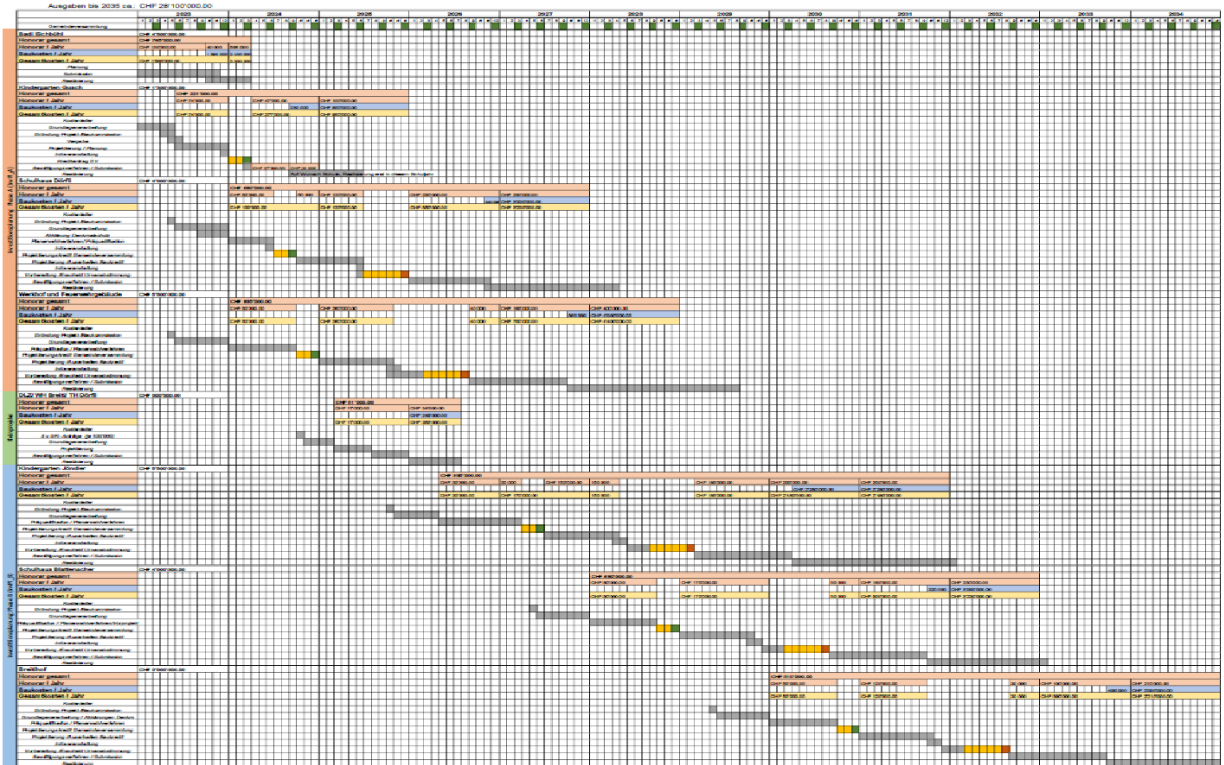


Abbildung 2: Gesamtkonzept 2023-2035

Da das Gesamtkonzept 2023-2035 in der Abbildung 2 umfangreich ist und dementsprechend auf einer A4-Seite nicht lesbar dargestellt werden kann, wurden nachfolgend in den Abbildungen 3 und 4 Auszüge über die nächsten vier Jahre für Kleinprojekte und Grossprojekte der Phase A generiert.

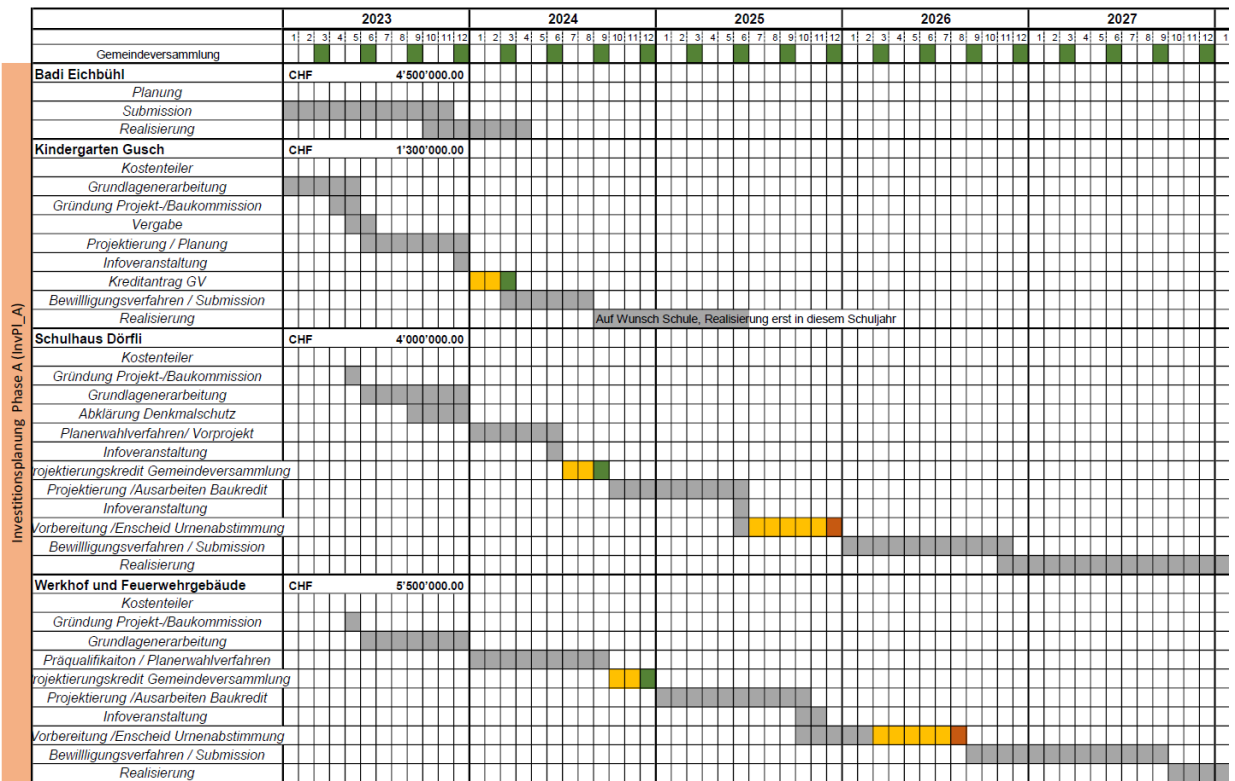


Abbildung 3: Gesamtkonzept, Grossprojekte Phase A, 2023-2027





zwei Varianten erstellt werden, müssten für das darauffolgende Gebäude pro Variante des ersten Gebäudes je zwei weitere Machbarkeitsstudien erstellt werden. Die Planungskosten können bei diesem exponentiellen Wachstum an Anzahl Machbarkeitsstudien nur schwer abgeschätzt werden. Zudem stellt sich die Frage über die notwendige Planungsdauer einer solchen nicht phasengerechten Planung.

#### 4. Antrag

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die in der Initiative geforderte Erstellung eines Gesamtkonzeptes über die zukunftsorientierte Raumplanung für Schule und Tagesbetreuung bereits vollumfänglich erfüllt ist. Das in der Initiative geforderte Vorgehen entspricht nicht den anerkannten Grundsätzen einer adäquaten Planung und führt zu Mehrkosten. Zudem würden die dringend anstehenden baulichen Arbeiten um drei Jahre verschoben.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Initiative abzulehnen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023 die Ablehnung der Einzelinitiative «Zukunftsorientierte Raumplanung für Schule und Tagesbetreuung».
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Initianten
  - Alle Gemeinderäte
  - Gemeindeschreiber zur Vorbereitung des Geschäfts für die Gemeindeversammlung
  - Abteilung Bau und Infrastruktur

Für richtigen Auszug

**Gemeinderat Oetwil am See**



Namgyal Gangshontsang  
Gemeindepräsident



Daniel Sommerhalder  
Gemeindeschreiber